

ANALYSE D'IMPACT RÉGLEMENTAIRE

**Projets de règlements de l'Organisme
d'autoréglementation du courtage
immobilier du Québec modifiant divers
règlements en matière de courtage
immobilier**

Ministère des Finances

14 juin 2022

SOMMAIRE EXÉCUTIF

Définition du problème

Le 13 juin 2018, l'Assemblée nationale a adopté la Loi visant principalement à améliorer l'encadrement du secteur financier, la protection des dépôts d'argent et le régime de fonctionnement des institutions financières (2018, chapitre 23) (« PL 141 ») qui a apporté plusieurs modifications à la Loi sur le courtage immobilier (chapitre C-73.2) (« LCI »).

L'OACIQ modifie ses règlements afin d'en tenir compte et propose, par la même occasion, quelques modifications mineures ne découlant pas des modifications législatives apportées par le PL 141.

Propositions du projet

Il est proposé d'apporter des modifications aux règlements suivants :

1. Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité;
2. Règlement sur la délivrance des permis de courtiers ou d'agences;
3. Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicommiss et l'inspection des courtiers et des agences;
4. Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance responsabilité professionnelle;
5. Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec;

Et d'abroger le Règlement sur les contrats et formulaires qui n'est plus habilité par la LCI.

Impacts

Les modifications réglementaires qui découlent de modifications législatives apportées par le PL 141 n'ont pas de nouveaux impacts sur l'encadrement du courtage immobilier, ils ne feront que refléter dans la réglementation les modifications déjà apportées à l'encadrement du courtage immobilier par le législateur.

Les autres modifications réglementaires proposées par l'OACIQ n'affectent ni les modèles d'affaires ni la rentabilité des entreprises concernées, soit les agences immobilières, et ne remettent pas en question les grandes similitudes qui existent entre l'encadrement du courtage immobilier au Québec et dans les autres juridictions nord-américaines. Au demeurant, les modifications affectent toutes les entreprises concernées également.

Exigences spécifiques

Aucun moyen spécifique n'est nécessaire afin d'adapter le fardeau des règlements aux entreprises visées, qui sont toutes des agences immobilières déjà assujetties aux règlements que le projet propose de modifier ou d'abroger.

Notons que la LCI ne vise pas les franchiseurs immobiliers (parfois appelés bannières), qui sont habituellement des entreprises multinationales. En effet, seules les agences immobilières, qui sont toutes des petites et moyennes entreprises, doivent être situées au Québec et détenir un permis d'agence immobilière délivré par l'OACIQ sont affectées.

Ces agences ne sont pas concernées par la concurrence des agences immobilières qui ne sont pas situées au Québec vu le caractère local du courtage immobilier.

1. DÉFINITION DU PROBLÈME

Les règlements pris en vertu de la LCI comportent des dispositions qui s'arriment mal avec la LCI depuis que des modifications y ont été apportées par le PL 141. L'OACIQ répond à cette situation en proposant des modifications aux règlements et apporte, par la même occasion, d'autres modifications qui ne découlent pas de modifications législatives.

2. PROPOSITION DU PROJET

Dans tous les règlements, certains ajustements ont été apportés afin de tenir compte des termes utilisés par le PL 141.

A) Règlement modifiant le Règlement sur les conditions d'exercice d'une opération de courtage, sur la déontologie des courtiers et sur la publicité et abrogeant le Règlement sur les contrats et formulaires

Le PL 141 a transféré la surveillance et le contrôle du courtage hypothécaire, auparavant confiés à l'OACIQ, à l'Autorité des marchés financiers. Le chapitre portant sur le courtage hypothécaire apparaissant dans ce règlement est donc abrogé.

L'article 401 du PL 141 a retiré de la LCI la notion de « courtier débutant », la section du règlement portant sur ce « courtier débutant » est donc abrogée.

Ce projet de règlement introduit également une nouvelle obligation pour les courtiers immobiliers d'informer leurs clients de la mission de l'OACIQ lorsque l'information ne se retrouve pas déjà sur un formulaire de courtage utilisé. L'obligation consiste simplement à remettre à leurs clients un texte informatif sur le sujet dans les cas où aucun formulaire obligatoire présentant cette information n'est utilisé.

En pratique, la remise de ce texte, lorsqu'elle sera nécessaire, ne leur impose pas un fardeau administratif nouveau ou particulièrement exigeant.

Ce projet de règlement précise également que l'inscription d'un immeuble à un service de diffusion de l'information, le cas échéant, se fait au moment d'en débiter la mise en marché, et non plus avant d'en débiter la mise en marché. Il s'agit d'une correction mineure à la séquence prescrite des événements devant suivre la signature d'un contrat de courtage, et non pas d'une nouvelle obligation. Cette modification n'impose aucune contrainte particulière ni aucun coût aux courtiers immobiliers.

Ce projet de règlement impose également aux courtiers immobiliers de divulguer à leurs clients toutes les ententes de rétribution en lien avec leur transaction et non seulement celles qui les placent en conflit d'intérêts. Il s'agit d'une précision relative à une obligation de transmission d'information et non pas d'une nouvelle obligation. La modification n'emportera de nouvelles divulgations que dans le cas où il était considéré que des ententes de rétribution existantes n'engendraient aucun conflit d'intérêts, tandis que le coût de conformité sera diminué par la simplification de l'exigence de divulgation. En effet, les courtiers immobiliers n'auront plus à analyser les ententes en place afin de déterminer lesquelles les placent en conflit d'intérêts. La conformité aux obligations réglementaires s'en trouve donc simplifiée et les coûts y afférents réduits.

Ce projet de règlement vient également permettre le versement de sommes dans un autre compte en fidéicommiss que celui du courtier immobilier, par exemple dans celui de l'agence immobilière pour laquelle il travaille, ou celui d'un notaire, du fait que l'OACIQ n'exige plus de chaque courtier immobilier qu'il détienne son propre compte en fidéicommiss. Il s'agit d'un allègement réglementaire qui permettra notamment à certains courtiers le désirant de ne plus détenir leur propre compte en fidéicommiss.

Finalement, le PL 141 a abrogé les dispositions de la LCI habilitant le Règlement sur les contrats et formulaires, et en conséquence celui-ci doit être abrogé.

B) Règlement modifiant le Règlement sur la délivrance des permis de courtiers ou d'agence

Tel que mentionné précédemment, le PL 141 a retiré la notion de « courtier débutant » de la LCI. Elle a aussi, à l'article 414, donné à l'OACIQ le pouvoir de déterminer par règlement la période d'activité nécessaire pour être dirigeant d'agence. Ce règlement vient donc prévoir la période d'exercice minimale en question, soit la même qui était imposée au « courtier débutant ». Le *statu quo* est donc préservé.

Ce projet de règlement modifie également le délai d'admissibilité à un nouvel examen pour le candidat qui voit son examen annulé pour avoir fait défaut de respecter les consignes. Ce délai sera dorénavant de trois mois et non plus douze comme c'est le cas pour les autres motifs d'annulation.

La sanction découlant de l'annulation d'un examen pour avoir fait défaut de respecter les consignes étant désormais moindre, il s'agit d'un allègement pour les candidats, qui sont susceptibles de faire défaut de respecter les consignes en toute bonne foi lors d'une séance d'examen.

C) Règlement modifiant le Règlement sur les dossiers, livres et registres, la comptabilité en fidéicomis et l'inspection des courtiers et des agences

L'article 438 du PL 141 a éliminé le Fonds de financement de l'OACIQ, les dispositions réglementaires concernant ce fonds sont donc abrogées, une modification sans effet pour les assujettis.

Ce projet de règlement modifie également certaines dispositions relatives à l'obligation autrefois faite à chaque courtier de détenir un compte en fidéicomis.

D) Règlement modifiant le Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance de responsabilité professionnelle

L'article 442 du PL 141 a éliminé la possibilité pour l'OACIQ de déterminer par règlement des critères pouvant servir à moduler la prime annuelle payable au Fonds d'assurance par un titulaire de permis, le chapitre II du Règlement sur le fonds d'indemnisation et la fixation de la prime d'assurance responsabilité professionnelle établissant de tels critères est donc abrogé.

E) Règlement modifiant le Règlement sur les instances disciplinaires de l'Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec

L'article 467 du PL 141 prévoit que désormais toute procédure devant le comité de discipline de l'OACIQ est publique sauf si l'ordre public exige que l'audience se tienne à huis clos, les dispositions réglementaires qui prévoyaient des exceptions autres que celles liées à l'ordre public sont donc abrogées.

Ce projet de règlement précise également que le syndic de l'OACIQ ne se livre pas à une opération de courtage hypothécaire. Tel que mentionné précédemment, le courtage hypothécaire n'est plus visé par la LCI et n'est donc plus capté par le libellé de l'article qui interdit au syndic de l'OACIQ de se livrer à une « opération de courtage », et il convient donc de préciser qu'il ne peut se livrer, ni à une opération de courtage immobilier ni à une opération de courtage hypothécaire.

3. ANALYSE DES OPTIONS NON RÉGLEMENTAIRES

La seule option envisageable est de procéder par voie réglementaire.

4. ÉVALUATION DES IMPACTS

4.1. Description des secteurs touchés

Secteur touché :

- Secteur du courtage immobilier

Nombre d'entreprises touchées¹ :

- PME : 833 Grandes entreprises : 0 Total : 833

Caractéristiques additionnelles du secteur touché :

- Nombre de titulaires de permis de courtage immobilier résidentiel au Québec : environ 6500
- Nombre de titulaires de permis de courtage immobilier résidentiel et commercial au Québec : environ 9300

4.2. Coûts pour les entreprises

Les modifications réglementaires découlant de modifications à la LCI apportées par le PL 141 n'ont aucun impact nouveau sur les entreprises concernées, les autres modifications qui ne découlent pas de modifications législatives ne consistent qu'en des ajustements, souvent des allègements, apportés à des dispositions réglementaires existantes.

TABLEAU 1

Coûts directs liés à la conformité aux règles (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Dépenses en capital (acquisition d'un terrain, d'une machinerie, d'un système ou d'un équipement informatique, construction ou modification d'un bâtiment, etc.)	0	0
Coûts de location d'équipement	0	0
Coûts d'entretien et de mise à jour des équipements	0	0
Dépenses en ressources humaines (consultants, employés, gestionnaires, etc.)	0	0
Coûts pour les ressources spécifiques (ex. : trousse, outils, publicité, etc.)	0	0
Autres coûts directs liés à la conformité	0	0
TOTAL DES COÛTS DIRECTS LIÉS À LA CONFORMITÉ AUX RÈGLES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

¹ Source : Organisme d'autoréglementation du courtage immobilier du Québec.

TABLEAU 2

Coûts liés aux formalités administratives et application de l'exigence du « un pour un »

(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Cas 1 : Aucune formalité administrative nouvellement créée		
Coûts liés aux formalités administratives existantes (modification de la formalité administrative déjà existante)		
Coûts de production, de gestion et de transmission des rapports, des enregistrements, des registres et des formulaires d'autorisation	0	0
Dépenses en ressources externes (ex. : consultants)	0	0
Autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Total des coûts liés à la modification des formalités administratives existantes	0	0
Cas 2 : Formalité administrative nouvellement créée - Exigence du « un pour un » applicable		
Coûts associés aux formalités administratives nouvellement créées (formalité introduite pour la première fois)	0	0
Coûts associés aux formalités administratives abolies	0	0
Compensation additionnelle si le coût de la formalité abolie est insuffisant (économie provenant des autres formalités administratives- réduction de fréquence, prestation électronique, exemption partielle d'une certaine catégorie d'entreprises, etc.)	0	0
Effets nets concernant l'exigence du « un pour un » si applicable	0	0
TOTAL DES COÛTS LIÉS AUX FORMALITÉS ADMINISTRATIVES	0	0

(1) La méthode de calcul des coûts en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

TABLEAU 3

Manques à gagner
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Diminution du chiffre d'affaires	0	0
Autres types de manques à gagner	0	0
TOTAL DES MANQUES À GAGNER	0	0

(1) Les manques à gagner par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

TABLEAU 4

Synthèse des coûts pour les entreprises (*obligatoire)
(en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts par année (récurrents) ⁽¹⁾
Coûts directs liés à la conformité aux règles	0	0
Coûts liés aux formalités administratives	0	0
Manques à gagner	0	0
TOTAL DES COÛTS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Le coût par année en dollars courants permet de démontrer l'ampleur des coûts inhérents aux règles. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts peut être utilisée pour les projets dont les coûts doivent être calculés sur une moyenne ou longue période (5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

4.3. Économies pour les entreprises

TABLEAU 5

Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) ⁽¹⁾
Économies liées à la conformité aux règles	0	0
Économies liées à l'achat d'équipements moins coûteux qu'à l'habituel	0	0
Réduction d'autres coûts liés aux formalités administratives	0	0
Revenus supplémentaires à la suite de l'augmentation des tarifs payables aux entreprises	0	0
Contribution gouvernementale sous différentes formes (de réduction de taxes, crédit d'impôts, subventions, etc.)	0	0
TOTAL EFFETS FAVORABLES AU PROJET (DES ÉCONOMIES POUR LES ENTREPRISES, REVENUS SUPPLÉMENTAIRES ET CONTRIBUTION DU GOUVERNEMENT POUR ATTÉNUER LE COÛT DU PROJET)	0	0

(1) Les économies par année en dollars courants permettant de démontrer l'ampleur des économies produites à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, voir l'annexe.

4.4. Synthèse des coûts et des économies

TABLEAU 6

Synthèse des coûts et des économies (en millions de dollars)

	Période d'implantation	Coûts, économies, revenus supplémentaires pour les entreprises et participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet par année (récurrents) ⁽¹⁾
Total des coûts pour les entreprises	0	0
Revenu supplémentaire pour les entreprises	0	0
Participation du gouvernement pour atténuer le coût du projet	0	0
Total des économies pour les entreprises	0	0
COÛTS NETS POUR LES ENTREPRISES	0	0

(1) Les coûts par année et les économies par année en dollars courants permettent de comprendre l'importance des coûts et des économies à la suite de nouvelles règles introduites. Cependant, la méthode d'actualisation des coûts et des économies peut être utilisée lorsque des économies sont anticipées sur une moyenne ou longue période (ex. : 5 ou 10 ans). Pour plus de détails, consulter l'annexe.

4.5 Hypothèses utilisées pour l'estimation des coûts et des économies

Aucune hypothèse requise.

4.6. Consultation des parties prenantes sur les hypothèses de calcul des coûts et d'économies

L'OACIQ et le ministère des Finances ont collaboré tout au long du processus menant à la présente proposition.

4.7 Autres avantages, bénéfiques et inconvénients de la solution projetée

La solution projetée vise à poursuivre la mise en œuvre du PL 141 en actualisant la réglementation de l'OACIQ afin de refléter les modifications apportées par le législateur à cette occasion. La solution, par la même occasion, permet d'apporter des modifications à la marge à la réglementation de l'OACIQ ne découlant pas de modifications législatives, mais qui sont souhaitées par l'OACIQ et dûment habilitées par la LCI.

5. Appréciation de l'impact anticipé sur l'emploi

Aucun impact sur l'emploi n'est anticipé.

Grille d'appréciation de l'impact sur l'emploi (obligatoire)

✓	Appréciation	Nombre d'emplois touchés
Impact favorable sur l'emploi (création nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
<input type="checkbox"/>		500 et plus
<input type="checkbox"/>		100 à 499
<input type="checkbox"/>		1 à 99
Aucun impact		
<input checked="" type="checkbox"/>		0
Impact défavorable (perte nette globale d'emplois au cours des 3 à 5 prochaines années pour le(s) secteur(s) touché(s))		
<input type="checkbox"/>		1 à 99
<input type="checkbox"/>		100 à 499
<input type="checkbox"/>		500 et plus
Analyse et commentaires :		

6. PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (PME)

Les modifications réglementaires proposées ne s'appliqueraient qu'à des petites et moyennes entreprises. Aucun ajustement spécifique n'est donc requis.

7. COMPÉTITIVITÉ DES ENTREPRISES

L'obtention d'un permis d'agence immobilière délivré par l'OACIQ est nécessaire afin de pouvoir exercer le courtage immobilier au Québec, les entreprises du secteur sont toutes soumises aux mêmes règles et la compétitivité des entreprises ne sera pas affectée par le règlement, comme le courtage immobilier est aussi par nature « local », il n'y a pas d'enjeux de compétition avec les principaux partenaires commerciaux du Québec.

8. COOPÉRATION ET HARMONISATION RÉGLEMENTAIRES

Il n'y a aucun enjeu de coopération et d'harmonisation réglementaire dans le domaine du courtage immobilier.

9. FONDEMENTS ET PRINCIPES DE BONNE RÉGLEMENTATION

L'adoption des règlements respecterait les principes de bonne réglementation et les fondements de la Politique gouvernementale sur l'allègement réglementaire et administratif. Notamment, elle rendrait l'application du cadre réglementaire plus facile en ce qu'elle éliminerait des dispositions qui n'ont plus lieu d'être et peuvent créer de la confusion. Qui plus est, les modifications proposées n'imposent pas de nouvelles obligations et constituent pour certaines des allègements.

10. CONCLUSION

Le PL 141 rend nécessaire la publication des règlements afin de donner suite aux interventions du législateur en ce qui concerne l'encadrement du courtage immobilier et du courtage hypothécaire.

Le MFQ et l'OACIQ ont travaillé de concert afin de s'assurer que toutes les modifications rendues nécessaires par le PL 141 se retrouvent dans les projets de règlement, que les propositions d'ajustement supplémentaires soient dûment habilitées, et pour s'assurer que leurs impacts sur les entreprises soient réduits au plus strict minimum. Au demeurant, plusieurs de ces modifications réglementaires représentent des allègements.

11. MESURES D'ACCOMPAGNEMENT

L'OACIQ veillera à informer les titulaires de permis au besoin à l'aide de ses mécanismes de communication usuels.

12. PERSONNE(S)-RESSOURCE(S)

Veerle Braeken
Directrice générale
Direction générale du droit corporatif et
des politiques relatives au secteur financier
Ministère des Finances
8, rue Cook, bureau 4.30
Québec (Québec) G1R 0A4
Téléphone : 418 646-7566
Veerle.Braeken@finances.gouv.qc.ca